

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Poikkeamishakemus Huikas, Kallioisenkatu, asuinrakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen**TRE:3991/10.03.01/2025****Lisätietoja päätöksestä**

Hallintoassistentti Milka Pellikka, puh. 040 527 3639, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimistoarkkitehti Merja Kinos, puh. 040 481 2571, etunimi.sukunimi@tampere.fi

Päätös

Myönnetään tontille 837-6-4901-2 lupa saada poiketa rakennusalaista, omakotirakennuksen pohjan alasta, räystäskorkeudesta sekä harjan suunnasta asuinrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisesti Huikkaan kaupunginosassa, osoitteessa Kallioisenkatu.

Lupa on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Päätöstä vastaavaa lupaa on haettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

Perustelut

Asia on tullut vireille 26.3.2025, joten asian käsittelyyn sovelletaan rakentamislakia.

Poikkeamispäätös RakL 57 §:n nojalla AKL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Tontilla sijaitseva vanha asuinrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan yhden asunnon käsittävä pientalo.

HAKIJA ON ANTANUT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

"Asuinrakennuksen (yhden asunnon pientalo) rakentaminen.

Asemakaavan mukaan sivuräystään korkeus saa olla enintään 5 metriä.

Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivukorkeus on noin 6,8 metriä.

- Asemakaavan mukaan omakotitalorakennus saa olla suuruudeltaan enintään 9x12 metriä.

- Suunniteltu rakennus sijaitsee osittain kaavakarttaan piirretyn rakennusalan ulkopuolella.

- Suunnitellun rakennuksen harjasuunta eroaa vähäisesti kaavakarttaan piirretystä harjasuunnasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Rakennusala ylitetään eteläsuuntaan. Rakennusalan ylitys johtuu tontin kiilamaisuudesta. Asuinrakennuksen rakennusala on sijoitettu aivan kadun puoleiseen rajaan kiinni ja routaeristys, salaojituksen rakentaminen huomioiden maanalaisia rakenteita menisi katualueelle rajaan kiinni rakennettaessa. Tästä syystä rakennus on sijoitettu rakennusala etelämmäksi. Myös tontilla oleva nykyinen asuinrakennus ylittää rakennusalan etelään.

Suunniteltu asuinrakennus on pohjamitoiltaan noin 8,6x14,6 metriä. Rakennus on kaksitasoisen massansa puolesta kaavamääräyksen mukainen. Pituuden osalta kaavamääräys ylittyy autokatoksen rakentamisen johdosta ja leveys ylittyy pergolarakenteella. Rakennusalan ylitys on vähäinen, koska sen ylittävät rakenteet ovat varsin keveitä. Kaavan laadinnan aikaan ei ole huomioitu ajoneuvojen säilytystä ja nyt suunnitellulle pienelle tontille ajoneuvon säilytys on suunniteltu sijoitettavaksi asuinrakennuksen yhteyteen, jotta rakennukset olisivat riittävän etäällä naapureista, turvallista ja pihaakin säilyisi. Katettu terassi on rakennuksen eteläsivulla julkisivumitan osalta osittainen ja 1-kerroksinen, jolloin se on massaltaan hyvin kevyt (pergola). Myös autokatoksen kohta on matalahko ja massaltaan varsin kevyt. Isompi rakennuksen massa on kooltaan noin 8,6x10,8 metriä, jolloin se mukailee kaavan rakennusalan kokoa.

Poikkeuslupatyöryhmän palaverissa on suositeltu tutkimaan asuintilojen ja autokatoksen erottamista toisistaan. Vaihtoehtoa on tutkittu tarkasti erilaisin toteutusvaihtoehtoin, mutta erillisinä näitä rakennuksia ei saada järkevästi sijoitettua tontille tontin kiilamaisuudesta johtuen. Autokatos menisi joko hyvin lähelle naapurua tai rakennettavaa asuinrakennusta (tai molempia). Lisäksi autokatos erillisenä työntäisi asuinrakennuksen hyvin lähelle etelän puoleista rajaa. Jos autokatos rakennetaan erillisenä vaikeutuu myös 6 metrin liittymän enimmäisleveyden vuoksi toisen auton säilytysmahdollisuus tontilla sekä tällöin ei ole mahdollista saada auton kääntöpaikkaa toteutumaan tontilla. Autokatos yhdistämällä asuinrakennuksen yhteyteen saadaan edellä mainitut asiat toteutumaan sekä rakennuksista riittävät etäisyydet naapuritontteihin.

Harjasuuntaa on käännetty hieman kaavassa esitettyyn nähden vastapäivään, jotta rakennus saadaan etelä- ja länsirajoista 4 metrin etäisyydelle. Tällöin rakennuksen suunta vastaa aika hyvin etelän ja lännen puolen tonteilla olevia rakennuksia. Kaavaan merkitty rakennusala ei suunnaltaan myötäile katuja, naapurirakennuksia eikä rajoja. Pienellä harjasuunnan käännöllä saadaan rakennus sijoitettua tontille paremmin (riittäville etäisyyksille rajoista, huom. tontin kiilaaminen tässäkin asiassa), ja rakennus katumaiseman kannalta hyvään linjaan naapureihin nähden.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Suunniteltu pergola sijoittuu päivitetyssä suunnitelmassa 4 metrin etäisyydellä etelän puolen naapurin rajasta. Aiemmassa poikkeuslupatyöryhmässä esitelty pergola oli alle 2 metrin etäisyydellä naapurin rajasta.

Tontin puusto on nykyisellään varsin vähäinen. Tontilla sijaitsee vain yksi suurempi puu, tammi tontin etelärajalla. Se saadaan suunnitellulla rakentamisella säilytettyä.

Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivukorkeus on noin 6,8 metriä. Julkisivukorkeus on linjassa alueelle kaavan valmistumisen jälkeen rakentuneiden rakennusten kanssa. Lähistöllä rakennetaan tällä hetkellä toista uudiskohdetta osoitteessa Sudenkatu 37. Sillä tontilla sijaitsee ennen uudisrakentamista Kallioisenkatu 4 sijaitsevaa rakennusta oletettavasti vanhempi rakennus. Sudenkatu 37 rakentuva talo on julkisivukorkeudeltaan korkeimmillaan noin 6 metriä. Tontilla on sama asemakaava kuin Kallioisenkatu 4:ssä. Kallioisenkatu 2a on uusi rakennus, jonka julkisivukorkeus on korkeimmillaan noin 7,3 metriä. Etelään sijoittuva Kalteenkatu 12 kerrosluku ajoneuvoliittymän kohdalla on 2 kerrosta. Itään sijoittuva Kalteenkatu 6 kerroskorkeus ajoneuvoliittymän kohdalla on 3 kerrosta. Idässä oleva Kalliosenkatu 7 rakennuksen kerroskorkeus on 2. Lähiympäristössä on paljon kerroskorkeudeltaan 2 tai useampikerroksisia rakennuksia. Julkisivukorkeuden ja kerroskorkeuden ylittämällä Kallioisenkatu 4:ssä ei ole negatiivista vaikutusta katumaisemaan, eikä se eroa erityisesti ympärillään olevista rakennuksista. Purettavalla rakennuksella ei ole erityistä kaupunkikuvallista arvoa, eikä sitä ole mainittu "Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet"-selvityksessä.

Ympäristössä olevat rakennukset eivät muodosta minkään tietyn aikakauden kokonaisuutta. Suurin osa tontin ympäristössä olevista rakennuksista on rakennettu 1960-luvun jälkeen [Palstoittamalla syntyneet pientaloalueet], monet viimeisen 20-30 vuoden aikana. Rakennuskanta on ympärillä siis varsin tuoretta.

Edellä mainitut perustelut huomioiden mielestämme poikkeukset ovat kaupunkikuvallisesti alueelle sopivia."

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

POIKKEAMINEN

Asemakaavassa asuinrakennuksen rakennusalan koko on 9x12 metriä ja räystäskorkeus on enintään viisi metriä. Siitä poiketen asuinrakennukselle annettu rakennusalan koko ja rajat ylittyvät samoin kuin räystäskorkeus. Harjan suunnasta poiketaan vähäisesti.

Poikkeaminen voidaan erityisestä syystä myöntää, mikäli se ei RakL 57 §:n mukaisesti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

- 1) aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

ASEMAKAAVOITUS

Tontti sijaitsee Huikkaan omakotialueella rajautuen koillisessa Kallioisenkatuun sekä etelässä ja lännessä omakotitontteihin. Tontilla sijaitsee vuonna 1936 rakennettu asuinrakennus, joka tullaan purkamaan.

Asemakaavassa asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu tontin pohjoisosaan, koilliskulmastaan kiinni Kallioisenkadun katualueeseen. Suunnitelman mukaan rakennusta on tuotu etelämmäksi, irti katualueesta ja osittain rakennusalan ulkopuolelle. Tämä mahdollistaa kiilamaisella tontilla rakennuksen perustusten ja niiden routasuojauksen sekä rakennuksen huoltotoimenpiteiden hoitamisen kokonaan oman tontin puolella.

Asuinrakennuksen pohjan ala on asemakaavassa 9x12 metriä. Asuinrakennuksen kaksikerroksinen päämassa on asemakaavan mukainen, 8,6x10,8 metriä, mutta asuinrakennukseen kiinni sijoitetut yhden kerroksen korkuiset autokatos/varasto sekä pergola ylittävät asemakaavan pohjan alan. Ylityksiä voidaan pitää vähäisinä, kun otetaan huomioon, että asuinrakennuksen massa noudattelee asemakaavan periaatteita. Autokatoksen sijoittaminen kiinni asuinrakennukseen mahdollistaa kolmionmuotoisella ja pienellä (675 m²) tontilla riittävien, rakentamiselta vapaiden ulko-oleskelutilojen muodostamisen.

Vesikaton ja julkisivun leikkauskohdan korkeus saa asemakaavan mukaan olla enintään viisi metriä. Suunnitelman mukaan ko. korkeus on 6,8 metriä, mikä mahdollistaa kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Alueen rakennuskanta on rakentunut useilla eri vuosikymmenillä ja on siten varsin monimuotoista. Alueen alkuperäinen 1,5-kerroksinen rakennuskanta on osittain jo hävinnyt ja kaksikerroksisia rakennuksia on tullut niiden tilalle. Räystäskorkeudesta poikkeaminen ei vaikuta haitallisesti alueen kaupunkikuvaan.

Rakennuksen harjan suunta poikkeaa vähäisesti asemakaavassa esitetystä harjan suunnasta. Poikkeaminen on puollettavissa rakennuksen tarkoituksenmukaisen tontille sijoittamisen perusteella.

Poikkeaminen asemakaavasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tampereen kaupungilla olevien tietojen mukaan rakennuspaikalla ei ole arvokkaita luontokohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Pirkanmaan maakuntamuseon antaman ennakkolausunnon mukaan vuonna 1936 rakennettu asuinrakennus sijaitsee Uudenkylän palstoitettujen pientalojen arvoalueella ja kuuluu alueen varhaisen omakotirakentamisen muodostamaan rakennuskantaan. Uudenkylän pientaloalue on muodostunut 1900-luvun alussa Tampereen raja-alueen tukeutuvaksi esikaupunkialueeksi. Asuinrakennus on kokenut 1980-luvun alussa useita muutoksia. Kuistia on laajennettu rakennuksen pohjoissivulla ja koko päämassaa rakennuksen eteläpuolella. Samalla kattokulma on loiventunut, ikkunoiden sijoittelu osin muuttunut ja eteläjulkisivun poikkipääty hävinnyt. Rakennuksen alkuperäisen ikkunatyypin muutos ja nykyiset julkisivumateriaalit ovat todennäköisesti myös tältä ajalta. Pirkanmaan maakuntamuseo katsoo, että muutokset ovat niin voimakkaita, että ne ovat merkittävästi heikentäneet rakennuksen kulttuurihistoriallisia arvoja. Pirkanmaan maakuntamuseo ei vastusta rakennuksen purkamista.

Rakennuspaikalla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, joten poikkeaminen asemakaavasta ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena pidetään ympäristöstään täysin poikkeavaa rakentamista, kuten kerrostalon rakentamista omakotialueelle tai suuren päivittäistavarakaupan perustamista. Nyt on kyse tavanomaisesta pientaloalueelle soveltuvasta, käyttötarkoitukseltaan asemakaavan mukaisen pientalon rakentamisesta. Poikkeaminen asemakaavasta ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Ottaen huomioon hakijan selvityksen sekä alueen asemakaavallisen tilanteen, asemakaavayksikkö toteaa, että poikkeaminen rakennuslupa-alueesta, omakotirakennuksen pohjan alasta, räystäskorkeudesta sekä harjan suunnasta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakijan esittämät erityiset syyt ovat RakL 57 §:n 1 momentin tarkoittamat ja kyseisen lainkohdan mukaan hyväksyttävät erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisluvan myöntämisellä ei ole merkittäviä vaikutuksia yritystalouteen.

LIITTEET:

Kartat: Sijaintikartassa on esitetty rakennuspaikan sijainti ja poikkeuslupatilanne. Tontti rajautuu koillisessa Kallioisenkatuun sekä etelässä ja lännessä omakotitontteihin. Kohteen eteläsuunnalla on kaksi

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuonna 1998. Lisäksi lounaissuulla on kaksi aikaisempaa lupahakemusta, joille on annettu myönteiset päätökset vuosina 2009 ja 2021.

Ennakkolausunto

Poikkeamishakemus: Liitteessä on kerrottu hankkeen, rakennuspaikan ja hakijan tiedot. Poikkeamishakemus on salassa pidettävä Tietosuojalain 29 §:n perusteella.

Suunnitelmat: Rakennus sijoittuu osittain rakennusalan ulkopuolelle. Autokatos ja asuinrakennus muodostavat yhtenäisen rakennusmassan.

Tiedoksi

Hakija, Pirkanmaan ELY-keskus, Merja Kinon

Liitteet:

1 Liite Suunnitelmat

2 Liite Ennakkolausunto

3 Liite Kartat

Allekirjoitus

Vs. asemakaavapäällikkö Hanna Montonen

Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on nähtävillä Tampereen kaupungin ilmoitustaululla osoitteessa www.tampere.fi ajalla 20.8.-26.9.2025.

Päätös on annettu tiedoksi sähköpostitse 20.8.2025.

Muutoksenhakuviranomainen

Yhdyskuntalautakunta, osoite: Tampereen Kaupunki, Kirjaamo, PL 487, 33101 Tampere

Tampere
20.08.2025

Milka Pellikka
Hallintoassistentti

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 25

Oikaisuvaatimusohje

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4) se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunta;
- 6) naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7) muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Oikaisuvaatimuksen saa lisäksi tehdä toimialueellaan sellainen rekisteröity yhteisö, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Oikaisuviranomainen

Oikaisua haetaan Tampereen kaupungin yhdyskuntalautakunnalta.

Oikaisuvaatimus tulee toimittaa osoitteella:

Tampereen kaupunki
Kirjaamo
Frenckellinaukio 2 B
PL 487
33101 Tampere

Oikaisun voi lähettää myös virallisen sähköisen asiainnoin lomakkeella osoitteessa <https://www.tampere.fi/asioi-kaupungin-kanssa> tai sähköpostilla kirjaamo@tampere.fi

Tampereen kaupunki ei vastaa sähköpostilla lähetetyn oikaisuvaatimuksen tietoturvallisuudesta.

Oikaisuvaatimusaika

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu päätöksentekojärjestelmässä. Varmennetiedot tarkastettavissa kaupungin kirjaamosta.

Päätös on annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Tampereen kaupungin verkkosivuilla (www.tampere.fi/ilmoitustaulu).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä siitä lukien, kun päätös annettu tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluihminen tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Oikaisuvaatimuskirjelmässä on ilmoitettava päätös, johon vaaditaan oikaisua, sekä se, millaista oikaisua vaaditaan ja millä perusteilla sitä vaaditaan.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa oikaisuvaatimusviranomaiselle. Oikaisuvaatimuksen tulee olla perillä oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä klo 16 mennessä. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.